



ที่ ALLY-005-RP-T/2025

วันที่ 8 ตุลาคม 2568

เรื่อง แจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.แบบฟอร์มการคัดค้านการเข้าทำธุรกรรม

บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ("กองทรัสต์") โดยกองทรัสต์กำลังอยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาต่อสัญญาเช่าของสาขาธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB) ซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของ บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทั้งนี้ธุรกรรมดังกล่าวมีรายละเอียดการต่อสัญญาดังนี้

โครงการ	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ (TCP)	เดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC)	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (TCR)
ชื่อร้านค้า / ผู้เช่า	ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB)	ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB)	ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB)
เลขที่ห้อง	D115	C108	B119
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	86.49	101.30	179.00
รูปแบบการชำระค่าเช่า ค่าบริการ	Fixed	Fixed	Fixed
ประเภทสัญญา	ต่อสัญญา (Renew)	ต่อสัญญา (Renew)	ต่อสัญญา (Renew)
ระยะเวลาเช่า	6 เดือน	12 เดือน	6 เดือน
เริ่มสัญญา	01/01/2026	01/12/2025	01/12/2025
สิ้นสุดสัญญา	30/06/2026	30/11/2026	31/05/2026



ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการต่อสัญญาที่ โครงการ เดอะคริสตัล ชัยพฤษ (TCP)

เนื่องจากผู้เช่า SCB เป็นธนาคารแห่งเดียวภายในโครงการ ซึ่งบริการด้านธนาคาร ถือเป็นการอำนวยความสะดวกด้านการจับจ่ายใช้สอย รวมถึงการมาทำธุรกรรมต่างๆ ของลูกค้าโดยตรง นอกจากนี้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของ SCB ก็อยู่ในช่วง 250 - 500 บาทต่อตารางเมตร ในระดับเดียวกับผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งไม่แตกต่างจากอัตราปกติที่เสนอให้กับผู้เช่าทั่วไป

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการต่อสัญญาที่ โครงการ เดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC)

จากการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรในกลุ่มธนาคารและบริการทางการเงินในบริเวณที่ตั้งใกล้เคียงกัน พบว่าได้รับอัตราค่าเช่า ค่าบริการต่อตารางเมตรจาก SCB ในระดับที่ใกล้เคียงกัน คือ อยู่ในช่วง 1,300 – 1,600 บาทต่อตารางเมตร

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการต่อสัญญาที่ โครงการ เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤษ) (TCR)

ผู้เช่า SCB เป็นบริการด้านธนาคาร ซึ่งอำนวยความสะดวกด้านการจับจ่ายใช้สอย รวมถึงการมาทำธุรกรรมต่างๆ ของลูกค้าโดยตรง นอกจากนี้ยังมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในช่วง 900 - 1,300 บาท เทียบเคียงได้กับผู้เช่ารายอื่นๆ ในประเภทธุรกิจการเงินและธนาคาร ซึ่งค่อนข้างเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราปกติที่เสนอให้กับผู้เช่าทั่วไปรายอื่นๆ ภายในโครงการ



ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ เพิ่มเติม

การต่อสัญญาไม่มีเงื่อนไข ที่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เพิ่มเติม และมูลค่าการทำสัญญาอยู่ในขนาดรายการเล็ก (Small) ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

 *Kin E.*
3e4693c95e

(นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์)

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

แบบฟอร์มการคัดค้านการเข้าทำธุรกรรม

เขียนที่
วันที่ เดือน.....พ.ศ.

(1) ข้าพเจ้า
เบอร์โทรศัพท์, E-Mail สำหรับการติดต่อกลับ
.....

(2) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล ("กองทรัสต์")
โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย

(3) มีความประสงค์จะคัดค้านจะคัดค้านการเข้าทำธุรกรรม ดังต่อไปนี้

- การต่อสัญญาเช่าของ ธนาคารไทยพาณิชย์ ภายในเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (TCR)
- การต่อสัญญาเช่าของ ธนาคารไทยพาณิชย์ ภายในโครงการ เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ (TCP)

ลงชื่อ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
(.....)

หมายเหตุ

- 1.การคัดค้านการเข้าทำธุรกรรมใดๆ ดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลต่อการต่อความสำเร็จในการสัญญาเช่า
- 2.การคัดค้านจะถือว่าได้ทำโดยชอบเมื่อได้จัดส่งแบบฟอร์มที่กรอกรายละเอียดครบถ้วนและลงลายมือชื่อแล้ว
มายัง บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์
ที่อยู่ : 888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
โดยสามารถติดต่อเพิ่มเติมช่องทาง E-Mail ได้ที่ pom-group@allyglobal.com
- 3.การคัดค้านการเข้าทำธุรกรรมมีการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งเป็นเก็บข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไปเท่านั้นเพื่อใช้ในการ
ติดต่อสื่อสารและรักษาสิทธิในการแจ้งคัดค้านของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยเก็บในฐานประโยชน์และชอบธรรมด้วยกฎหมาย